

REGIMENTO INTERNO

I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O presente Regulamento Interno do Parque Bavária, CNPJ : 21.148.976/0001-86 , tem por objetivo explicitar as normas que devem ser obedecidas por todos os moradores, sejam condôminos, inquilinos ou empregados, de acordo com as disposições contidas na Convenção.

Art. 2º- O cumprimento rigoroso das regras abaixo possibilitará uma convivência harmônica, equilibrada e confortável para todos os moradores.

II - DOS DIREITOS

Art. 3º - São direitos de cada condômino:

- 1) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino, nas condições previstas na Escritura de Convenção e neste Regulamento;
- 2) usar e gozar das partes de uso comum do condomínio, da garagem e da circulação, desde que não impeça idêntico uso e gozo pelos demais condôminos, obedecendo os dispostos deste Regulamento;
- 3) denunciar ao Síndico, exclusivamente por escrito, todas e quaisquer irregularidades que observe ou de que esteja sendo vítima;
- 4) propor modificação na Convenção e neste Regulamento;
- 5) comparecer às Assembleias Gerais, discutir, votar e ser votado, obedecidas as regras da Convenção e deste Regulamento;
- 6) acesso a todo acervo de documentos concernentes ao condomínio;
- 7) exigir tratamento respeitoso do zelador e empregados do condomínio, encaminhando ao Síndico, por escrito, eventuais pedidos de aplicação das pertinentes penas disciplinares, quando for o caso.

III - DAS OBRIGAÇÕES

Art. 4º - É obrigação inalienável, de cada um, cumprir as regras de interesse comum, aqui estabelecidas.

IV - DAS PROIBIÇÕES

Art. 5º - É proibido:

- 01) utilizar, alugar, ceder, explorar, no todo ou em parte, o apartamento para fins que não sejam estritamente residenciais;
- 02) o acesso de condôminos e/ou visitantes vestindo trajes de banho e similares pelas entradas sociais do edifício;
- 03) alugar, ceder ou emprestar o apartamento para promover festividades e reuniões susceptíveis de perturbarem a tranquilidade ou o sossego dos demais moradores;
- 04) utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares, durante o expediente normal de trabalho;
- 05) é expressamente proibido a instalação de toldos, cortinas, sombreiros e/ou quaisquer objetos visíveis externamente, nas janelas dos apartamentos diferente da cor acordada em assembléia;
- 06) pintar de outra cor, decorar ou alterar a forma original dos halls sociais e de serviços dos andares, sem autorização da administração do condomínio..
- 07) realizar mudanças de móveis sem avisar previamente o zelador, por escrito, no livro de ocorrências do condomínio, indicando, obrigatoriamente, o dia para saída ou entrada dos referidos móveis no edifício;
- 08) promover mudanças de móveis fora do horário compreendido entre 08:00 e 18:00 horas de segunda a sábado, bem como aos domingos e feriados, ficando os casos excepcionais a serem analisados e julgados pela administração do condomínio;
- 09) colocar ou "abandonar" objetos, materiais ou utensílios, em qualquer das áreas ou partes comuns do condomínio ou da garagem;
- 10) a prática de qualquer esporte, o uso de bolas, de patins, de bicicletas, de patinetes, de velocípedes, de skates, de velotrol, etc., nos halls dos apartamentos e na garagem e demais áreas comuns de convivência do condomínio;
- 11) Usar rede de proteção em janelas diferente da cor estabelecido em assembléia;
- 12) ter ou usar, nas respectivas unidades autônomas, material, objetos, aparelhos e instalações susceptíveis de afetar por qualquer forma, a saúde, segurança e a tranquilidade dos moradores;
- 13) queima de fogos de artifício nas áreas comuns do condomínio;

14) utilizar em volume audível aos apartamentos vizinhos, alto-falantes, rádio, aparelhos de televisão ou quaisquer outros instrumentos musicais ou de ruídos, no horário compreendido entre 22:00 e 07:00 horas da manhã seguinte;

parágrafo único: se 03 (três) ou mais condôminos se sentirem incomodados ou prejudicados por quaisquer barulhos ou ruídos excessivos, provocados pelo mesmo condômino infrator, no horário compreendido entre 22:00 e 07:00 horas, poderão solicitar ao Síndico, por escrito, através de registro no livro de ocorrências, uma Assembleia Geral Extraordinária - AGE, para decidir sobre o assunto, obedecendo quorum simples em segunda convocação.

15) atirar pelas janelas ou portas, para áreas externas, áreas comuns, hall social e de serviço, escadas, garagem e demais dependências do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, ou quaisquer detritos ou objetos;

16) sacudir toalhas, tapetes e outros objetos, nas janelas, bem como lavar quaisquer partes das janelas, utilizando, mangueiras ou vasilhames, permitindo que os apartamentos dos andares inferiores sejam atingidos pela água;

17) despejar lixo e outras varreduras fora do local destinado, ou seja, as lixeiras, observando o acondicionamento em sacos plásticos, devidamente lacrados e sem furos;

18) deixar de remover material do apartamento durante reforma, sempre bem acondicionados em depósitos apropriados;

19) depositar nas áreas comuns do condomínio materiais de qualquer espécie, retirados dos apartamentos, salvo pelo tempo necessário para sua remoção. A remoção do material não poderá ultrapassar 24:00 horas e, mesmo assim, não será permitido que seja colocado de modo a impedir a circulação normal das pessoas.

20) manter ou guardar substâncias perigosas à segurança do condomínio ou dos seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis e explosivos;

21) fazer qualquer instalação que importe em sobrecarga para o condomínio, quer de peso, quer de energia elétrica;

22) instalar aparelhos condicionadores de ar, em desacordo com as especificações técnicas de instalação determinada pelo condomínio.

23) o acesso de moradores as chaves elétricas e medidores de luz e água de uso comum;

24) o acesso de vendedores, pedintes, propagandistas e angariadores de donativos;

25) colocar objetos visíveis da rua, tais como: roupas, calçados, vasos de plantas, etc, nos peitoris das janelas;

26) a permanência de animais nas áreas comuns do condomínio; Entrada ou saída de animais desacompanhados, sem coleiras, sujos e sem as devidas vacinas obrigatórias; e Comprometer a higiene do prédio, cabendo ao dono do animal providenciar, imediatamente, às suas expensas, a devida limpeza caso venha a ocorrer um imprevisto;

27) a instalação de antenas de rádio amador que não estiverem de acordo com as determinações do DENTEL, assim como vistoriadas por comissão indicada pelo Síndico;

28) a instalação de antenas de televisão individuais no alto do prédio, sem que sejam às do sistema de antenas coletivas, exceto as autorizadas, por escrito, pela Administração;

29) pichar as áreas internas ou externas do condomínio.

IV - DOS DEVERES

Art. 6º - Os deveres dos condôminos, objetivam o bem estar de todos e a estreita colaboração da administração do condomínio.

Art. 7º - Os deveres dos moradores a qualquer tipo, inclusive empregados, são:

01) prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões da Administração e da Assembleia Geral, desde que fundamentadas na Lei, na Escritura de Convenção ou neste Regulamento Interno;

02) cumprir e fazer cumprir rigorosamente as regras deste Regulamento;

03) observar, dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas, por escrito, a Administradora;

04) prestigiar o zelador e demais empregados do edifício, responsáveis diretos pelo cumprimento das regras deste Regulamento, abstendo-se de qualquer atrito pessoal com eles. As reclamações sobre seu comportamento devem ser dirigidas, por escrito, a Administradora;

05) permitir a entrada no apartamento, do(s) membro(s) da Administração do prédio, zelador e pessoas que os acompanharem, quando se tornar estritamente necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;

- 06) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e os reparos, em seu apartamento, e contribuir para as despesas gerais, na forma aprovada pela Assembleia Geral;
- 07) notificar ao Síndico, por escrito, quando da necessidade de executar obras sob a responsabilidade do condomínio;
- 08) quando promover reformas em seu apartamento:
- a) os serviços deverão ser executados de segunda a sábado, das 08:00 às 18:00 horas, não sendo permitidos aos domingos e feriados;
 - b) os entulhos deverão ser sempre transportados ensacados e colocados em "containers" de forma a não causar incômodos aos outros moradores;
 - c) o hall de serviço dos apartamentos, deverão permanecer rigorosamente limpos, pede-se observação deste item;
 - d) é obrigatório o uso de crachá de identificação no edifício, os quais serão fornecidos pelo condomínio, às pessoas em serviço no apartamento;
 - e) os crachás de identificação serão fornecidos por ocasião do acesso ao apartamento e retirados na saída; e
 - f) todo e qualquer dano decorrente dos serviços de reforma, nas dependências do prédio ou a terceiros, serão de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento em reforma, devendo o mesmo ressarcir os prejuízos que causar;
- 09) todas as instalações de água e esgoto em cada unidade autônoma serão reparadas às custas do respectivo condômino, quando o estrago se der antes de chegar as linhas tronco, isto é, antes da intersecção das partes comuns com a parte autônoma;
- 10) providenciar o conserto, reparo ou substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo morador, seu parente e/ou visitante;
- 11) indenizar os proprietários das unidades vizinhas, quando der causa a avarias ocorridas nas mesmas;
- 12) informar ao Síndico, por escrito, sobre contratos de locação, cessão ou alienação do apartamento e respectiva garagem, para fins de registros e identificação de moradores;
- 13) cooperar de forma efetiva, para harmonia e perfeita convivência comunitária;
- 14) responder de maneira correta a todas as correspondências encaminhadas pelo Síndico, concernentes a assuntos de interesse do condomínio;
- 15) tratar com respeito e dignidade o zelador e demais empregados, e exigir dos mesmos o mesmo tratamento;
- 16) manter o condomínio sempre informado do endereço atualizado quando o condômino não residir em sua unidade autônoma;
- 17) fazer constar, como parte integrante de locação, sublocação, cessão ou alienação, exemplar da Escritura de Convenção do Condomínio, bem como deste Regulamento;
- 18) acatar as determinações oriundas das Assembleias Gerais, desde que fundamentadas na Lei, na Escritura de Convenção e neste Regulamento;

Art. 8º - No caso de ausência prolongada de todas as pessoas moradoras na unidade autônoma, tais como viagens, férias, etc. é aconselhável que sejam fechadas todas as torneiras de água e desligada a chave geral de luz, gás e, se possível informar a Administradora endereço/telefone para contatos em caso de urgências.

Art. 9º - Os atos cometidos em desacordo com as regras deste regulamento, sujeitarão seus autores as seguintes penalidades: advertência na primeira infração, multa na reincidência e aplicação da maior multa, em valor dobrado, em caso de terceira infração,

Parágrafo único: as multas terão por base de cálculo o valor vigente da Taxa Condominial na data da infração.

V - DO USO DA GARAGEM

Art. 10 - A garagem (área privativa), destina-se exclusivamente ao estacionamento de veículos, utilitários, motocicletas e/ou similares.

Art. 11 - É proibido o estacionamento de veículos, utilitários, motocicletas e/ou similares, de qualquer espécie, em lugar fora dos limites das respectivos demarcações, principalmente nas áreas comuns adjacentes as áreas privativas da garagem.

Art. 12- É proibido depositar lixo, detritos, ferramentas, pneus, peças, entulhos e materiais de qualquer espécie em áreas comuns.

Art. 13 - É vedada a circulação de bicicletas, velocípedes, patins, skates, carrinhos de rolimã, patinete ou qualquer outro veículo, ou brinquedo, nas dependências das vagas de garagem, salvo o tempo necessário para retirá-los ou guardá-los, quando se faça necessário.

Art. 14- Cada vaga de estacionamento somente poderá ser utilizado, por veículo pertencente a seu proprietário ou inquilino do apartamento, sendo proibida a locação ou cessão, a qualquer título, das respectivas vagas, a pessoas não moradoras no edifício.

Parágrafo único : Os veículos pertencentes aos condôminos e ou inquilinos deverão estar devidamente sinalizados por adesivo fornecidos pelo condomínio (01 adesivo por unidade)

Art. 15 - É proibida a entrada, nas dependências do condomínio, de veículo não pertencentes a moradores, tais como táxis, veículos de carga, de visitantes, de fornecedores, etc, salvo os casos devidamente autorizados pela administração. Também não poderão circular os veículos que não estiverem devidamente adesivados;

Art. 16- Os danos pessoais e/ou materiais causados, por terceiros aos bens do condomínio, pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus ocupantes e dos seus proprietários.

Art. 17 - Cada proprietário deve diligenciar a fim de manter seu carro sem vazamento de óleo, contribuindo para a limpeza e higiene das vagas de estacionamento.

Art. 18 - É proibida a permanência de crianças e/ou adolescentes, brincando ou correndo, nas dependências das vagas de garagem.

Art. 19 - A circulação de veículos pela vias internas do condomínio deve obedecer rigorosamente a sinalização existente, evitando-se circular na contramão.

Art. 20 - É expressamente proibido estacionar veículo de modo a obstruir a normal circulação das pessoas .

Art. 21 - É expressamente vedada a construção de paredes, divisórias ou a utilização de quaisquer meios visando separar ou delimitar as vagas de garagens.

Art. 22 - As irregularidades cometidas , referentes aos assuntos objetos deste Regulamento, deverão ser levados, por escrito, ao conhecimento do Síndico.

Art. 23 - O condomínio não se responsabilizará pelo roubo ou furto de veículos e objetos deixados dentro dos mesmos, bem como de qualquer outro dano nos automóveis estacionados na garagem, cabendo a Administradora apenas, procurar apurar as responsabilidades.

Art. 24 - É expressamente proibida a utilização de água do condomínio para realizar lavagem de veículos, utilitários, motocicletas, bicicletas, tapetes, objetos e similares, tanto na vaga da garagem, quanto nas demais áreas comuns do edifício.

Art. 25 - Os atos cometidos em desacordo com as partes deste Regulamento Interno estarão sujeitos às penalidades aqui previstas, que deverão ser aplicadas pela Administração, ao infrator.

VI - DO USO DO SALÃO DE FESTAS

Art. 26 - A utilização do salão de festas do condomínio por qualquer condômino e/ou morador, ficará sujeita as normas e determinações previstas a seguir, sem prejuízo das sanções e demais legislações:

01) Cumprir todas as normas da Escritura de Convenção do Condomínio, Regulamento Interno e decisões da Assembleia Geral dos Condôminos, onde o usuário deverá declarar conhecer integralmente, não utilizando o salão para promover festas para terceiros não residentes no prédio, bem como para escolas, agremiações, reuniões alheias, convenções, aulas particulares, exposições, etc, que não seja de interesse do Condomínio;

02) Manter as boas normas de conduta dos participantes da festa, responsabilizando-se o usuário pelos seus convidados, não só quanto ao comportamento destes dentro ou fora do Salão de Festas, bem como nas áreas de lazer;

03) Indenizar ao CONDOMÍNIO por quaisquer estragos ou danos causados por participantes da Festa a bens móveis e imóveis, estejam estes bens localizados dentro ou fora do Salão de Festas. Para tanto, o usuário deverá autorizar que, após apurados os valores dos prejuízos, sejam os mesmos, cobrados juntamente com a próxima Taxa de Condomínio do mesmo;

04) As chaves desse ambiente estarão disponíveis ao usuário, com 12 (doze) horas de antecedência ao evento.

05) O usuário deverá permanecer no salão durante o tempo de duração do evento, principalmente quando se tratar de festa de jovens;

- 06) O usuário terá um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas para devolver as chaves ao zelador, a partir da hora do recebimento da mesma. Será feita uma vistoria completa, idêntica a que foi feita antes do recebimento das chaves;
- 07) Não utilizar venda de ingressos, convites ou assemelhados que venha a evidenciar COMÉRCIO;
- 08) Não fornecer bebida alcoólica à menores de 18 anos, bem como fiscalizar o cumprimento desta norma;
- 09) Assinar o termo de vistoria antes da utilização do salão e após a realização da mesma em companhia do zelador;
- 10) Efetuar o pagamento da taxa de uso que inicialmente será de R\$ 60,00 (sessenta reais) . É necessário, porém, que o condômino e/ou ocupante interessado em alugar o referido salão de festas, esteja rigorosamente em dia com suas respectivas Taxas Condominiais;
- 11) Preservar o bom costume, evitando atos que possam comprometer a moral e a decência dos moradores do prédio;
- 12) O valor da Taxa de Ocupação do Salão de Festas posteriormente poderá ser redefinido por uma Assembleia Geral Extraordinária convocada para este fim;
- 13) Indenizar ao CONDOMÍNIO, através de uma multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor da Taxa de Ocupação vigente, seguida de suspensão do uso por 01 (hum) ano, caso seja comprovada a utilização indevida do Salão de Festas por pessoas estranhas e/ou terceiros ao condomínio;
- 14) O som será proibido, a partir das 22:00h;
- 15) Quando da colocação de balões ou qualquer outra decoração festiva, utilizar para fixação dos mesmos, somente as fitas adesivas que não comprometam a pintura das paredes. Fica proibido a colocação de ganchos e pregos.
- 16) Retirar do salão todas as sobras dos "comes e bebes", inclusive ensacar os vasilhames, ao final do evento, deixando-os lacrados na cozinha.

VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27 – Fica estabelecido que as cobranças de multas, punitivas ou não, bem como a inadimplência e notificações aos condôminos será efetuada por empresa especializada, de assessoria jurídica através de contrato de prestação de serviços.

Art. 28 - Os casos omissos neste regulamento serão resolvidos de três formas:

- a) Lei 4.591/64;
- b) Escritura de Convenção do Condomínio Residencial ; e
- c) A critério da administração do edifício, devidamente autorizada por uma Assembleia Geral convocada especificamente para o assunto.

Art. 29 - Compete ao zelador e demais empregados do Condomínio, dentre outras normas previstas neste Regulamento, cumprir as atribuições previstas na CLT e Convenção Coletiva de Trabalho.

Art. 30 - O presente Regulamento Interno foi aprovado na Assembléia Geral ordinária - AGE realizada no dia/...../.....e passará a vigorar nessa mesma data; e

Art. 31 - Revogam-se as disposições em contrário.

Botucatu,.